

Orientering om endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg

By- og Kulturforvaltningen

Byudvikling
Byplan

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk

Tlf. +4565512717

E-mail
Byplankontoret@odense.dk

DATO
7. november 2017

REF.

j.nr
02.05.K04-4157-15

EKSPEDITIONSTID
mandag-torsdag 10.00-15.00
fredag 10.00-12.00

Vedtagne planer for boligområde ved Markhaven

Odense Byråd vedtog den 1. november 2017 kommuneplantillæg nr. 15 og lokalplan nr. 3-742 Boligområde ved Markhaven endeligt.

Planerne er den 7. november 2017 indlæst i www.plansystem.dk og lokalplanens varige retsvirkninger er hermed trådt i kraft.

Vedtagelsen betyder, at der ikke må etableres forhold, der strider imod lokalplanen. Med hensyn til kommuneplantillægget gælder, at byrådet kan udstede forbud mod udstykning og bebyggelse i strid med rækkefølgebestemmelserne og udstede forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med rammebestemmelserne.

Planerne er ændret i forhold til de forslag, der blev offentliggjort den 28. juni 2017.

Læs planerne på www.odense.dk/officielt.

Lokalplanen kan ligeledes ses på www.odense.dk/lokalplaner eller www.plansystem.dk og kommuneplantillægget er indarbejdet i kommuneplanen på www.odense.dk/kommuneplan og kan ses på www.plansystem.dk

Klagemulighed

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan skriftligt klage inden 4 uger fra 7. november 2017, hvor planerne er indlæst i www.Plansystem.dk, altså senest den 5. december 2017.

Se vedhæftede klagevejledning.

Planklagenævnets afgørelse kan indbringes for domstolene inden 6 måneder, efter at deres afgørelse er meddelt.

Venlig hilsen

Lotte Hjetting
Byplanlægger
Tlf. 6551 2520

Klagevejledning til afgørelse truffet i henhold til Planloven

Endelig vedtagelse af planforslag

By- og Kulturforvaltningen
Byudvikling
Byplan

Nørregade 36
5000 Odense C

www.odense.dk
E-mail
Byplankontoret@odense.dk

Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævn

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med en afgørelse, truffet af Odense Kommune, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Odense Kommune.

På Planklagenævnets hjemmeside er en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af planen.

Klagen har normalt ikke opsættende virkning, hvilket vil sige, at et byggeri eller andet ikke stoppes, medmindre erhvervs- og vækstministeren eller Planklagenævnet bestemmer det.

Når kommunen har modtaget klagen via Klageportalen, besvarer kommunen som udgangspunkt senest 3 uger senere klagen til Planklagenævnet med en udtalelse. Du og eventuelt øvrige involverede får meddelelse om evt. bemærkninger og en frist på 3 uger til at fremsætte bemærkninger til kommunens udtalelse. Disse eventuelle bemærkninger skal sendes til Planklagenævnet via Klageportalen.

Planklagenævnet kan, hvis klagen indeholder flere klagepunkter, begrænse sin efterprøvelse til de væsentligste klagepunkter.

Hvad kan der klages over

Der kan kun klages over retlige forhold, som bl.a. kan være:

- om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.
- om der er uoverensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan
- om planloven, kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt
- om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt
- om et anlæg forudsætter en VVM-vurdering
- om en dispensation fra en lokalplan er lovlig
- om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. er fulgt.

Hvem kan klage

Du skal have en retlig interesse i sagens udfald for at være berettiget til at klage.

Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Klageberettigede er

- enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker,
- landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.
- Erhvervs- og vækstministeren

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Eventuel domstolsprøvelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.

Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter Planklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

LOKALPLAN



ODENSE
KOMMUNE

3-742

Markhaven

Boliger



Om planlægning

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en juridisk bindende plan for et afgrænset område. Med en lokalplan kan byrådet fastlægge, hvad der må ændres i omgivelserne og hvordan. Grundejere ved således, hvilke arbejder de må gennemføre, og hvilke arbejder de kan forvente, at naboen gennemfører.

Plansystemet

Kommunernes planlægning af de fysiske omgivelser er reguleret i Lov om Planlægning. Lovens hensigt er at sikre en sammenhæng i planlægningen, at bevare byens kvaliteter og beskytte landskab og miljø. Herudover er det et særligt formål at høre offentlighedens synspunkter, inden byrådet træffer endelig beslutning om lokalplanens indhold.

I kommuneplanen skal byrådet fastlægge de overordnede rammer for planlægningen af de enkelte arealer i kommunen. Med en lokalplan kan byrådet fastlægge, hvad der må ændres i omgivelserne og hvordan.

Der skal altid vedtages en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Desuden skal der vedtages en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Byrådet kan på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanens bestemmelser skal have hjemmel i Lov om Planlægning og må ikke stride mod den overordnede planlægning, fx kommuneplanen. Lokalplanens bestemmelser må dog gerne være strammere end kommuneplanens.

Lokalplanens bestemmelser

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om for eksempel -

- områdets anvendelse
- udstyknings
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelsen
- bevaring af bygninger og landskabstræk
- sikring af friarealer
- etablering af fællesanlæg

Offentlig høring

Inden en lokalplan kan vedtages skal den være fremlagt til offentlig høring i mindst 8 uger. Alle har her mulighed for at fremsætte bemærkninger til det foreslåede. Synspunkterne behandles i byrådet i forbindelse med planens endelige vedtagelse.

Lokalplanens opbygning

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til anden planlægning samt lokalplanens foreløbige retsvirkninger. Bestemmelserne udgør den juridiske del af planen og er bindende for alle faste ejendomme inden for lokalplanens område.

Kortbilaget viser lokalplanens område.

Om planlægning	side 2
Om lokalplanen	side 4

REDEGØRELSE

Baggrund	side 5
Lokalplanområdet	side 5
Formål og indhold	side 7
Forhold til anden planlægning	side 8
Miljøforhold	side 12
Tilladelser fra andre myndigheder	side 16

BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	side 19
2. Område og zonestatus	side 19
3. Anvendelse	side 19
4. Udstykning	side 21
5. Vej, sti og parkering	side 21
6. Bebyggelsens omfang og placering	side 23
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 24
8. Bevaringsværdige bygninger	side 24
9. Skiltning og belysning	side 25
10. Ubebyggede arealer	side 25
11. Grundejerforening	side 28
12. Forudsætninger for ibrugtagen	side 28
13. Lokalplanens varige retsvirkninger	side 28

Vedtagelsespåtegning og offentlighedsperiode	side 29
--	---------

Kortbilag 1	- Eksisterende forhold
Kortbilag 2	- Fremtidige forhold
Kortbilag 3	- Illustrationsplan - etape 1
Kortbilag 4	- Sokkelkoter
Bilag 5	- Jordfarveskala

Om lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at kunne udbygge området med boliger.

Området for lokalplanen udgør i alt cirka 61 hektar, med en første 1. etape på cirka 28 hektar. Lokalplanen udstikker dels de overordnede rammer for området som helhed og specifikt for 1. etape. Hele området udlægges til boligformål.

Lokalplanen giver mulighed for at der i 1. etape kan opføres cirka 180 tæt/lav eller åben/lav boliger, samt at der kan etableres grønne områder og arealer til regnvandshåndtering.

Lokalplanens etape 2 fastlægger den overordnede struktur for veje og friarealer, samt storparceller til boligbyggeri. Der skal udarbejdes ny lokalplan for etape 2, inden der kan bygges her. Rammeplanen for etape 2 fremgår af kortbilag 2.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.



*Lokalplanområdets placering i
Odense Kommune*



Oversigtskortet viser lokalplanens område og første etape.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af lokalplanens indhold, lokalplanens forhold til anden planlægning.

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejere i området, som ønsker at opføre boliger i området ved Markhaven.

Lokalplanen giver mulighed for at udbygge området med tæt/lave og åben/lave boliger.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er vist på luftfotoet side 4.

Området ligger umiddelbart syd for Bullerup og øst for Østre Ringvej (Ring 3 øst).

Eksisterende forhold

Området er afgrænset af eksisterende parcelhusudstyknings mod nord/nordvest, Østre Ringvej og Lunden mod vest, Skovmålvej mod syd og Vejrup Å mod øst.

Området består hovedsageligt af dyrkede arealer som anvendes til gartneri- og jordbrug. Langs Markhaven, som gennemskærer den nordligste del af området, findes spredt bebyggelse - primært i form af fritliggende enfamiliehuse og ombyggede husmandsbrug. I lokalplanområdets sydlige del ligger en større landejendom, Lundsgaard.



Illustration af omgivelserne omkring lokalplanområdet. Overordnede trafikforbindelser er vist med orange. Eksisterende stier med grøn. Fremtidige planlagte stier stiplede grøn.

Redegørelse

Området har tidligere været præget af gartnerierhverv med flere store drivhuse langs Markhaven og tilhørende fyrrumsbygninger med karakteristiske skorstene. De fleste bygningsmæssige spor efter drivhusene er i dag væk. Enkelte af fyrrumsbygningerne eksisterer endnu, dog uden skorstenene. En enkelt undtagelse er Markhaven 21, hvor fyrrum samt skorsten fortsat eksisterer.

Terrænet i størstedelen af området er fladt, bortset fra en svag stigning mod syd. Hvor Lunden krydser Østre Ringvej er der etableret en cirka 5 meter høj vold i forbindelse med vejudlægget.

I området er der flere levende hegn. Langs Markhaven er der marker på mindre lodder. Mod syd omkring ejendommen Lundsgaard ligger der større marker.

Lokalplanområdet grænser op til grønne områder. Dels det grønne område langs Lunden og dels de grønne rekreative områder ved boligområderne Kærhaven og Skovhaven mod nord.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger Ræveskoven, en privat skov på cirka 30 hektar. Ved områdets østligste grænse udgør Vejrup Å et vigtigt naturelement.

Der er fra området adgang til stisystemerne i de eksisterende udstykninger nord for området. Herfra er der videre adgang til lokalcentret i Bullerup, samt til Agedrup og Agedrup Skole. Fra Bullerup er der desuden adgang til hovedstisystemet, som giver adgang til Seden og Odense mod vest og Kerteminde mod øst.

Fremtidige forhold

Lokalplanen er opdelt i storparceller til åben/lave og tæt/lave boliger i op til 1½ etage. Inden for 1. etape af lokalplanområdet kan der etableres cirka 180 boliger med en fordeling på cirka 125-145 åben/lav boliger og cirka 30-55 tæt/lav boliger.

Lokalplanområdet får primær vejadgang fra Lunden og derudover fra Markhaven. Adgang til de enkelte storparceller skal ske via stamvej, som forbinder henholdsvis Lunden og Markhaven med boligvejene i de enkelte storparceller. Stamvejen udformes som en parkvej med varieret træbeplantning. Stamvejen skal etableres i forbindelse med etablering af lokalplanens 1. etape. Ved fuld udbygning af hele området skal der etableres en yderligere vejadgang fra Lunden.

Stamvejen og boligvejene skal indrettes til lav hastighed, 30 km/t og nedefter. Den eksisterende vej Markhaven skal trafiksaneres til 30 km/t omkring krydset mellem den nye stamvej og den eksisterende vej samt, hvor den rekreative sti krydser Markhaven. Oversigtsforholdene omkring stitilslutningerne til stamvejen og Markhaven skal følge vejreglerne.

Stamvejen skal etableres med fortov og rabat på begge sider af kørebanelen. Boligveje skal indrettes til færdsel for både gående, cykler og biler med grøn rabat i begge sider. I delområde B1 og B6, som vist i kortbilag 2, må boligveje etableres med enkeltsporet kørebane.



Skovmålvej set mod Lundsgård



Skovmålvej



Grusvej set fra Markhaven



Vejrup Å

I forbindelse med 1. etape skal det sikres, at stisystemet i den nye bebyggelse kan fortsættes naturligt i en fremtidig udbygning af lokalplanområdet. Nye stier skal være offentligt tilgængelige og kobles op på eksisterende og planlagte stisystemer, med adgang til eksisterende udstykninger omkring Kærhaven og Skovhaven og mod øst med adgang til arealet mod Vejrup Å, et fredskovsareal mod øst, samt til Ræveskoven mod syd.

Der udlægges grønne friarealer udenom og imellem bebyggelsen. Etablering af regnvandsbassiner og -render vil udgøre et gennemgående element igennem bebyggelsen. Vandløb/regnvandsrender og regnvandsbassiner skal tilknyttes stier og skabe attraktive forbindelser igennem området og sammenhængende grøn overgang mellem eksisterende bebyggelse nord for området og det nye boligområde. Der skal ligeledes skabes stiforbindelse til broen over Østre Ringvej (Ring 3 øst), hvorfra H.C. Andersen Skoven ligger i en afstand af cirka 500 meter.

Beplantningen etableres med solitære træer og varierede grupper af træer og buske.

Formål og indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af bebyggelse til boliger som tæt/lav eller åben/lav med et varieret udbud af boligtyper og boligstørrelser.

Bebyggelsen skal opføres som fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse eller som dobbelthuse. Den samlede bebyggelse skal fremstå harmonisk og med en vis ensartethed i proportioner og materialevalg. For at sikre en god kvalitet stilles der krav til bygningsmaterialer. Der må for eksempel ikke anvendes materialer, som fremstår med en karakter af plast eller trykimprægneret træ.

Parkering skal håndteres på egen grund, dog må der for række- og kædehuse etableres fælles parkeringsarealer.

Lokalplanen sikrer en grøn hovedstruktur, så alle storparceller har forbindelse til sammenhængende grønne områder med landskabelig karakter og områder med plads til ophold, boldspil og leg. Indenfor de grønne opholdsarealer etableres regnvandsbassiner og -render og rekreative stiforløb.

Lokalplanen sikrer bebyggelse mod påvirkning fra vejtrafikstøj fra Østre Ringvej og Lunden og for skyggepåvirkning fra Lunden, hvor denne ligger hævet cirka 5 meter over terrænet langs den sydlige del af etape 1. Således må bebyggelse ikke placeres inden for det markerede afstandsbælte, vist på kortbilag 2.

Redegørelse

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2016-2028

Rækkefølgeplan og kommuneplanrammer

Hovedparten af 1. etape af lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rækkefølgeplan som 1. prioritet (2016-2019). En mindre del af 1. etape ligger indenfor perspektivområde til byudvikling efter år 2027. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med afgrænsningen mellem de to områder.

Lokalplanområdet ligger i et boligområde og i et rekreativt område i kommuneplanen. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens afgrænsninger mellem de to områder.

Der fremlægges samtidigt med lokalplanforslaget et forslag til tillæg nr. 15 til kommuneplanen, der ændrer afgrænsningen mellem områderne, således at en mindre del af det rekreative område bliver omfattet af boligområdet.

Ændringerne er i begrænset omfang og sker for at skabe en bedre sammenhæng mellem rekreative arealer og boligområde.

Som følge heraf ændres afgrænsningen mellem perspektivområde og 1. prioritet i rækkefølgeplanen for boligudbygning. Afgrænsningen ændres, så den følger lokalplanens 1. etape.

Bevaringsværdige bygninger eller sammenhænge

For at værne om kommunens ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi, er alle bygninger fra før 1940 registreret i Kommuneatlas Odense. Bygningerne er registreret ud fra SAVE og er givet en værdi fra 1-9, hvor 1 repræsenterer den højeste værdi.

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et nedrivningsforbud i en lokalplan, jævnfør § 17 i lov om bygningsfredning.

I kommuneplanen er de bygninger, som er registreret med en værdi fra 1-4 optaget som bevaringsværdige.

Inden for lokalplanområdet er der registreret tre bevaringsværdige bygninger. Bygningerne er beliggende på ejendommene Markhaven 49 (med SAVE-værdi 4) og Skovmålvej 26 og 28 (med SAVE-værdi 3 og 4).

Markhaven 49 er en del af en udstykning til husmandslodder, der blev foretaget lige efter 1900. På grund af den nyere parcelhusbebyggelse er der ikke tale om en velbevaret sammenhæng. Ejendommen er præget af ombygninger, der ikke harmonerer med bygningens oprindelige udtryk.

Ejendommen pålægges derfor ikke bevaringsbestemmelser i lokalplanen.

Skovmålvej 26 og 28 (Lundsgård), er en firelænget gård omgivet af nyere produktionsbygninger.

Stuehuset (Skovmålvej 26) fra 1795 er opført i bindingsværk med stråtag. De midterste 13 fag er formentlig i 1800-tallet forlænget med 5-6 fag i hver ende. Bygningen fremstår særdeles velholdt, original og trods tilbygningerne som en hel arkitektonisk enhed.

Her er det væsentligt at stuehuset fastholdes som af stolpet bindingsværk med kalkede tavler. Døre og vinduer skal så vidt muligt bevares. Hvis udskiftning bliver nødvendig skal vinduer erstattes af sidehængte trævinduer -som kitfalsvinduer - med samme opdelinger med rammer som de nuværende.

De tre sammenbyggede udlænger (Skovmålvej 28), opført 1928, fremstår særdeles velholdte og originale også med det nyere tag, som er fint tilpasset bygningen. Længerne udgør en fin helstøbt trelænget bygning, som indrammer gårdspladsen og besidder arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier.

Udlængerne skal bevares som blanke mure med gule sten. Støbejernsvinduer og porte skal bevares. Tag på udlængerne er i dag med sort vingesten. Ved udskiftning skal tag være med rød vingetegl eller cementskifer, dog ikke i form af bølgeplader.

Hele det firelængede anlæg omfattes af bestemmelse om at nedrivning og ombygning ikke må ske uden byrådets tilladelse.

Arkæologiske og kulturhistoriske værdier

Arkæologiske interesser

Den sydlige del af lokalplanområdet er registreret som kulturarvsareal og er udpeget som en særlig bevaringsværdig arkæologisk lokalitet.

Inden for kulturarvsarealet ligger "Lundsgård-komplekset", der består af såvel grave som bopladsspor. Bopladsen strækker sig fra slutningen af ældre romersk jernalder til begyndelsen af ældre germanertid, hvor der kan iagttages et markant indslag af håndværksrelaterede fund.

Bopladsen kan groft inddeles i to områder: En østlig del med bevaret kulturlag, hvori der forekommer anlæg og konstruktioner, samt en vestlig del uden bevaret kulturlag. "Lundsgård-komplekset" må tolkes som en centralplads med en merkantil - og antagelig tillige politisk og religiøs - betydning, der har strakt sig vidt omkring.

Der er ikke tale om et fredet areal, men anlægsarbejde i et kulturarvsareal er forbundet med forundersøgelser, samt sandsynligvis flere efterfølgende arkæologiske undersøgelser.

Der er således stor sandsynlighed for, at lokalplanarealet rummer jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der vil være omfattet af Museumslovens §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

Kulturhistoriske interesser

Bebyggelsen langs Markhaven er fortrinsvis huse og husmandssteder i tilknytning til Bullerup. De fleste er bygget omkring år 1900 og fremefter.



Figur 1. Kulturarvsareal inden for lokalplanområdet er markeret med gul

Redegørelse

Sydligst i planområdet ligger Lundsgård med stuehus. Der er ingen beskyttede diger eller fredede fortidsminder på arealet.

Langs den østlige afgrænsning af lokalplanområdet findes enkelte steder beskyttede diger. Alle indgreb i beskyttede sten- og jorddiger kræver dispensation. Diger, der er omfattet af museumslovens § 29a - skal bevares. Det er ikke tilladt at fjerne, beskadige, beplante eller gentilplante disse diger.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanområdet grænser mod øst op til kommunegrænse mod Kerterinde Kommune. Det er Odense Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri/anlæg/udbygning, som er omfattet af denne lokalplan ikke vil have en påvirkning på vores nabokommune.

Kollektiv trafik

Bullerup betjenes af flere buslinjer, blandt andet med stoppesteder på Lunden, Borsvinget og Kertemindevej.

Skoledistrikt

Lokalplanområdet ligger inden for Agedrup Skoles skoledistrikt. Byrådet kan ændre skoledistrikterne i overensstemmelse med skolernes kapacitet. Områdets skoledistriktstilknytning fremgår af kommunens hjemmeside.

Forsyning

Området forsynes med fjernvarme af Fjernvarme Fyn A/S.

Området forsynes med el af Ravdex A/S

Området forsynes med vand af Vand Center Syd A/S.

Regn- og spildevand

Størstedelen af lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 2011-2022, og der skal derfor udarbejdes et tillæg hertil for dette område. Virkeliggørelse af lokalplanen forudsætter, at tillægget til spildevandsplanen vedtages.

De eksisterende ejendomme inden for området er spildevandskloakerede, og håndterer derfor regnvandet selv typisk med bortledning via eksisterende dræn i området sandsynligvis med afvanding til Vejrup Å.

Den fremtidige kloakering af det nye boligområde vil blive fastlagt endeligt med spildevandsplantillægget. Odense Kommune forventer at området udlægges som separatkloakeret, hvor regn- og spildevand skal separeres før tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg. Regnvand vil blive håndteret ved afledning til regnvandsbassiner/åbne render i områdets fællesarealer og herfra til VandCenter Syds regnvandskloak nord for området.

Regnvandet vil blive rensat og forsinket i bassinerne/de åbne render inden for lokalplanområdet og efterfølgende tilsluttet eksisterende vandløb gennem byparken nord for området med efterfølgende udled-

ning til Vejrup Å gennem eksisterende udløb.

I forbindelse med Odense Kommunes behandling af VandCenter Syds afløbsprojekt, vil Odense Kommune vurdere, om udledningen til Vejrup Å kan indeholdes i den eksisterende udledningstilladelse for udløbet, eller om der skal meddeles en ny.

Regnvandshåndteringen vedrører alene etape 1. Spildevandshåndteringen kan tilrettelægges, så denne del er forberedt for en eventuel etape 2.

Befæstelsesgraden for hver parcel er i henhold til gældende spildevandsplan 0,30 svarende til 30 %. Befæstes mere end 30 %, skal regnvandet forsinkes på den enkelte parcel forud for tilledning til kloak, jævnfør i øvrigt spildevandsplanen.

Afvanding fra boligveje kan som alternativ til ledninger udføres med grøfter, wadier eller lignende til overfladisk afstrømning inden tilslutning til VandCenter Syds anlæg.

Af ressourcemæssige hensyn er det ønskeligt så vidt muligt at håndtere regnvand lokalt. Odense Kommune kan, på nærmere givne vilkår, give tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvandet, hvis det er geoteknisk muligt og hvis det kan ske uden ulemper for naboer.

Vandindvindingsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser.

I den nordøstlige del af området findes borer til erhvervsindvinding af vand og husholdningsindvinding. Se figur 2 og kortbilag 1.

Afstandskrav til vandindvindingsboringer jævnfør spildevandsbekendtgørelsen (BEK nr. 726 af 01/06/2016) skal overholdes. Fra husholdningsindvindinger skal der holdes en respektafstand på 25 meter til anlæg for nedsivning af tag- og overfladevand og 300 meter til nedsivningsanlæg for spildevand.

Med henvisning til Ingeniørforeningens Norm for mindre ikke almene anlæg DS 441 anbefaler Odense Kommune endvidere, at der ved opførelse af boligbyggeri og etablering af spildevandsledninger nærmere end 50 meter til vandboring, etableres spildevandsledninger med dobbeltsikre rør, helsvejste rør eller tilsvarende, som hindrer udsivning fra spildevandsledning.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger mindre end 3 km fra Odense Fjord og Seden Strand og er derfor omfattet af bestemmelserne i Planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområdet (§ 5a, stk. 4).

Topografien og byområdet imellem fjorden og lokalplanområdet bevirker, at byggeri med de højder, der er fastsat i lokalplanen, ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.



Figur 2. Vandboringer til erhvervs- og husholdningsindvinding

Redegørelse

Miljøforhold

Miljøvurdering

Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 425 af 18/5 2016 med senere ændringer) har til formål at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til denne lov er der foretaget en screening af lokalplanens indvirkning på miljøet.

Odense Kommune vurderer på baggrund af en screening af lokalplanforslaget, at planen ikke får en væsentlig påvirkning af miljøet og at der derfor ikke er behov for at foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget.

Afgørelsen begrundes med:

Lokalplanen giver mulighed for anlæg af vej og opførelse af parkeringsarealer på terræn, begge dele til bebyggelsens interne brug. Det vurderes dog, at der er tale om mindre arealer på lokalt plan, som ikke vil få væsentlig indflydelse på miljøet.

Ændring i kommuneplanens rammeafgrænsning mellem rekreativt område og boligområde er i begrænset omfang og vurderes ikke at påvirke det rekreative areal negativt. Odense Kommune tilstræber, at der i lokalplanen tages størst muligt hensyn til eventuelle beskyttelsesinteresser, blandt andet ved at sikre grønne kiler og korridorer gennem bebyggelsen.

Bortledning af regnvand fra området vurderes ikke at få væsentlig indflydelse på miljøet, da rensning og forsinkelse af regnvand i regnvandsbassiner inden for områdets grønne arealer vil sikre, at der ikke ændres i tilstanden af hverken det fritlagte vandløb gennem byparken nord for området eller Vejrup Å længere nedstrøms. Desuden er der i disponeringen af området og omfanget af regnvandsbassiner taget højde for oversvømmelse ved ekstremregn.

Habitatbekendtgørelsen

Odense Kommune har screenet lokalplanområdet og vurderer samlet, at lokalplanen ikke medfører en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for generelt beskyttede arter jævnfør habitatdirektivets bilag IV.

Vejtrafikstøj

Den vestligste del af lokalplanområdet påvirkes af støj fra vejtrafikken på Lunden og Ring 3 øst. Bebyggelse lægges uden for områder belastet af støj i stueetageniveau. Der kræves således ikke særlige foranstaltninger mod vejtrafikstøj. Hvor bebyggelse påvirkes af støj i 1. sals højde, må der kun bygges i én etage. Se kortbilag 2.

Tekniske anlæg

Regnvandsbassiner

Inden for lokalplanområdet skal der etableres et sammenhængende bassin anlæg forbundet med åbne render til opsamling af overfladevand. Regnvand opsamles og ledes til bassin anlæg som er en integreret del af friarealet, F2. Regnvandsbassiner skal indarbejdes med en landskabelig karakter, så de kommer til at fremstå som vådenge. De arealer, der ikke indgår med permanent vand, kan benyttes som rekreative grønne arealer i tørre perioder.

Bassin volumener dimensioneres svarende til gældende serviceniveau for en 5 års regn med sikkerhedsfaktor, jævnfør Spildevandsplanens krav til separate afløbssystemer. Afledning til recipient er fastlagt til 0,5 liter per sekund per totale hektarer. Volumenbehov udgør cirka 1.500 m³.

Der er for området i øvrigt indregnet håndtering af oversvømmelse i form af en 100 års regnhændelse, hvor friarealerne F1 og F2, som vist på kortbilag 2, indgår som oversvømmelsesarealer. Volumenbehov



Figur 3. Niveauerne for henholdsvis permanent vandspejl, vist med mørkere blå, og for en 100 års regnhændelse, vist med lysere blå.

Redegørelse

udgør cirka 34.000 m³.

Det grønne areal i delområde B6, som vist på kortbilag 3, benyttes til regnvand/oversvømmelsesareal, men der er ikke permanent vand i dette område.

Der er på figur 3, s. 13, angivet niveauerne for henholdsvis permanent vandspejl og for en 100 års regnhændelse.

Ejerforhold og forhold vedrørende drift og vedligeholdelse af bassin-områder skal afklares mellem den kommende grundejerforening og VandCenter Syd. Yderligere specifikke forhold specificeres i tillæg til spildevandsplanen.

Der er på grund af områdets topografi defineret minimumskoter for bygningssokler i nogle af lokalplanens delområder. Se kortbilag 4. Disse koter skal respekteres og indgå som en forudsætning for bebyggelserne i disse områder. Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fremsendes redegørelse for terrænændringer med eksisterende og fremtidige koter i forbindelse med nyt byggeri og anlæg af veje.

Drænledninger/fritlagt vandløb

I området findes der forskellige drænledninger.

Inden for lokalplanområdet er der et eksisterende rørlagt vandløb, som skal respekteres og håndteres i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. I den nordvestlige del af lokalplanområdets 1. etape fritlægges, hvis teknisk muligt, det rørlagt vandløb. Se figur 4. Fritlægningen skal ligge i forlængelse af et allerede fritlagt vandløb nord for lokalplanområdet.

Bygherre skal, inden der påbegyndes byggemodning, undersøge den faktiske beliggenhed af det rørlagte vandløb og øvrige drænforhold samt planlægge og projektere, hvordan eventuelle ændringer implementeres i det fremtidige anlæg, og hvordan eventuelle eksisterende drænledninger funktion opretholdes eller erstattes af andre afvandsledninger.

Der må ikke ændres i tilstanden af det fritlagte vandløb.

Ændringer af rørlagte vandløb og dræn skal godkendes af vandløbsmyndigheden og godkendelse skal foreligge inden arbejdet påbegyndes.

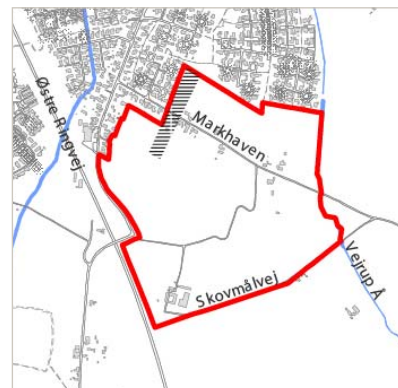
Pumpestation

Grundet lokalplanområdets flade terræn, vil etablering af pumpestation inden for lokalplanområdet være nødvendig, for at tilslutningen til det allerede eksisterende kloaksystem er mulig.

Der reserveres areal til 2 pumpestationer og vendeplads til slamsuger i områdets nordvestlige del.

Gas- og fjernvarmeledninger

Nord-øst i lokalplanområdet, langs med eksisterende sti mellem Mark-



Figur 4. Eventuel fritlægning af det rørlagte vandløb ligger i den på figuren skraverede nordvestlige del af lokalplanområdet

haven og boligområdet Skovhaven nord for lokalplanområdet, ligger en fjernvarmeledning. Se kortbilag 1. Der må ikke opføres bygninger eller beplantes med større træer med dybtgående rødder i en afstand af 2,5 meter fra fjernvarmeledningens midte. Der må gerne indenfor de 2,5 meter etableres hæk og lignende, i og indenfor skel, ved boligområdet B6, som vist i kortbilag 2.

Ved lokalplanområdets vestlige afgrænsning, langs med Østre Ringvej/Lunden, ligger en gasfordelingsledning samt en fjernvarmeledning. Se kortbilag 1.

Gasfordelingsledning: Der må ikke opføres bygninger til ophold og beboelse i en afstand af 20 meter fra gasledningens midte. Herudover må der inden for en afstand af 5 meter fra ledningens midte ikke plantes træer med dybdegående rødder, etableres hegnspæle i en dybde over 60 cm eller ske benyttelse af arealet på anden måde, som kan være til gene for ledningsanlægget. Læhegn kan plantes på tværs af arealerne, men ikke indenfor en afstand på 2 meter fra ledningsmidten. I forbindelse med arbejde i nærheden af gasledningen skal NGF Nature Energy inddrages.

Fjernvarmeledning: Der må ikke opføres bygninger, beplantes med større træer med dybtgående rødder eller placeres hegnspæle eller lignende i en dybde over 60 cm i en afstand af 5 meter fra fjernvarmeledningen. Der skal i en afstand af minimum 5 meter fra ledningen sikres plads til opgravning og entreprenørkørsel. I forbindelse med arbejde i nærheden af fjernvarmeledningen skal Kerteminde Forsyning inddrages.

Naturbeskyttelse

Inden for området findes to søer, samt Vejrup Å, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Se figur 5. Der må ikke ændres på tilstanden af de beskyttede naturtyper uden forudgående dispensation fra Odense Kommune.

Å-beskyttelseslinje og skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af å-beskyttelseslinjen tilknyttet Vejrup Å, samt skovbyggelinje tilknyttet Ræveskoven, vist på kortbilag 1, samt figurer 6 og 7, jævnfør naturbeskyttelseslovens §16 og §17.

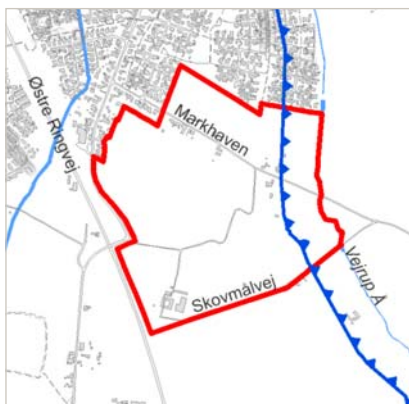
Beskyttelseszonerne ligger uden for lokalplanens første etape, men ved fuld udbygning af lokalplanområdet forventes en del af den nye bebyggelse at blive opført inden for beskyttelseslinjerne.

Byggeri inden for beskyttelseszonerne vil kræve dispensation, ophævelse eller indskrænkning af beskyttelseslinjerne. Odense Kommune er myndighed på dispensation fra å-beskyttelses- og skovbyggelinje. Naturstyrelsen er myndighed på ophævelse eller indskrænkning af å-beskyttelses- og skovbyggelinje.

Der vil blive taget stilling til beskyttelseszonerne, når der detailplanlægges for 2. etape af lokalplanområdet. Her vil der blive taget særskilt stilling til dispensation for eller ophævelse/indskrænkning af å-beskyttelseslinje og skovbyggelinje.



Figur 5. Søer beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3



Figur 6. Å-beskyttelseslinje



Figur 7. Skovbyggelinje

Redegørelse

Tilladelse fra andre myndigheder

Naturbeskyttelse — ophævelse

Å-beskyttelseslinje og skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af å-beskyttelseslinje og skovbyggelinje, vist på kortbilag 1, jævnfør naturbeskyttelseslovens §16 og §17.

Der vil blive taget stilling til beskyttelseszonerne, når der detailplanlægges for 2. etape af lokalplanområdet. Her vil der blive taget særskilt stilling til dispensation for eller ophævelse/indskrænkning af beskyttelseslinjerne. Bebyggelsesplanen for etape 2 skal så vidt muligt respektere de interesser, som beskyttelseslinjerne er udtryk for.

Ved ønske om ansøgning om ophævelse eller indskrænkning af å-beskyttelseslinje eller skovbyggelinje vil Naturstyrelsen blive ansøgt om dette i forbindelse med fremlæggelse af forslag til lokalplan for lokalplanområdets etape 2.

Vandløbsloven

Ændringer af eksisterende vandløb, drænledninger og rørlagte vandløb kræver tilladelse efter vandløbsloven.

Vandløbsloven (LBK nr. 1219 af 28. september 2016) gælder jævnfør lovens § 2 stk. 1 og 2 for alle vandløb såvel for åbne som rørlagte vandløb, herunder drænledninger hvor flere end en enkelt har interesse i.

Alle vandløb og drænsystemer, der berøres af lokalplanområdet skal udredes og tages hånd om jævnfør vandløbslovens § 16 og 17 samt bekendtgørelse nr. 834 af 27. juni 2016 (BEK om vandløbsregulering og restaurering med videre) §3. Herunder drænsystemer, der afvander gennem lokalplan området.

Landbrugsloven—landbrugspligt

Matr. nr. 5d og 17f Bullerup By, Agedrup samt matr.nr. 24a Åsum By, Åsum er omfattet af landbrugspligt, jævnfør § 2 i lov om landbrugsejendomme.

Matr. nr. 17f er en landbrugsejendom som i sin helhed er omfattet af lokalplanen.

Matr.nr. 5d er en landbrugsejendom som delvist er omfattet af lokalplanen. Landbrugsejendommens bygninger ligger inden for lokalplanområdet.

Matr. nr. 24a er en del af en landbrugsejendom som delvist er omfattet af lokalplanen. Landbrugsejendommens bygninger ligger på matr.nr. 24a inden for lokalplanområdet.

I forbindelse med udstykning af de dele af ejendommene, der er omfattet af lokalplanen, skal restejendommene enten sammenlægges med en anden landbrugsejendom, eller afhændes som en bygningsløs landbrugsejendom efter landbrugslovens regler.

Det forudsættes, at landbrugspligten ophæves inden for lokalplanområdet. Ophævelse af landbrugspligt, ændret anvendelse samt udstykning skal ske efter landbrugslovens regler.

Indtil arealet tages i brug til lokalplanformålet, skal arealet drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.

Landbrug

Lokalplanens naboområde er undersøgt for landbrug med dyrehold. Det vurderes, at der ikke er problemer i forhold til dyrehold fra nabo-ejendomme.

Jordforurening

Hvis der ved bygge- og anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og Odense Kommune skal underrettes, jævnfør § 71 i Lov om forurennet jord. Arbejdet kan genoptages, når Region Syddanmark og kommunen i fællesskab har vurderet, på hvilke vilkår projektet kan fortsætte.

Museumsloven

Kulturarvsareal

Odense Bys Museer oplyser, at den sydlige del af lokalplanområdet er registreret som kulturarvsareal og er udpeget som en særlig bevaringsværdig arkæologisk lokalitet.

I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan dette af Kulturarvsstyrelsen kræves standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. Der vil skulle foretages forundersøgelse på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder.

Hvis der under anlægsarbejde på området påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg (jævnfør Museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsminder, og Odense Bys Museer adviseres.

Beskyttede diger

Der er kortlagt beskyttede diger langs den østlige afgrænsning af lokalplanområdet. Alle indgreb i beskyttede sten- og jorddiger kræver dispensation. Diger, der er omfattet af museumslovens § 29a - skal bevares.

Redegørelse

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (Lov nr. 668 af 8. juni 2017). Bestemmelserne gælder for det i § 2 nævnte område i Odense Kommune.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- At fastlægge rammerne for ny bebyggelses omfang og placering.
- At skabe et boligområde med et varieret udbud af boligtyper og boligstørrelser.
- At sikre en grøn hovedstruktur, så alle storparceller har forbindelse til sammenhængende grønne områder.
- At sikre et varieret udbud af grønne områder, som både indeholder elementer med en landskabelig karakter og områder med plads til ophold, boldspil og leg.
- At sikre vej- og stiadgang igennem området med offentlig adgang til områdets rekreative arealer.

2. Område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matr. nr. 5b, 5f, 5fy, 17al, 17ak, 17c, 17ca, 17cb, 17cc, 17ce, 17ch, 17ci, 17cl, 17d, 17e, 17f, 17g, 17h, 17v, 30l af Bullerup By, Agedrup, samt dele af matr. nr. 5d, 24a, 30c af Bullerup By, Agedrup og vejlitra 7000b samt alle parceller, der udstykkes herfra.
- 2.2** Lokalplanområdet ligger i byzone. Der ændres ikke på zoneforholdene.

3. Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i to etaper. Etape 1 indeholder detaljerede bestemmelser for områdets anvendelse.

Etape 2 er en rammedel, som fastlægger den overordnede vejstruktur, friarealstruktur samt storparceller til boligbyggeri. Der skal udarbejdes ny lokalplan for etape 2, inden der kan bygges.

Rammeplanen for etape 2 fremgår af kortbilag 2.

Etape 1

- 3.1** Etape 1 opdeles i delområder, som vist på kortbilag 2.
- 3.2** Område T1-T2 må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lavt byggeri.
- Der udlægges areal til teknisk anlæg (pumpestation med mere) nord for stamvejen mod Lunden, med adgang fra Lunden, og inden for delområde T2 med adgang fra Markhaven. Se kortbilag 2.
- Område B1 - B6 skal anvendes til åben/lav boligbyggeri.
- Område D skal anvendes til åben-lav og/eller tæt-lav boligbyggeri.
- Område E er eksisterende boligbebyggelse og må kun anvendes

Bestemmelser

til åben/lav boligbyggeri.

Område F1: Området må kun anvendes til friareal i form af kvarterpark. Området skal være offentligt tilgængeligt.

Område F2: Området må kun anvendes til friareal i form af lokalpark til rekreative formål, samt tekniske anlæg, såsom regnvandsbassiner. Området skal være offentligt tilgængeligt.

I F1 og F2 kan der etableres mindre skure og lignende som er nødvendige til områdets drift som friareal.

3.3 Inden for B-delområder kan der tillades mindre virksomheder under forudsætning af:

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, udover hvad der kan etableres på selve grunden og at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres.

- at ejendommen anvendes til beboelse med tilknytning til virksomheden.



Illustrationsplan. Etape 1.

- at virksomheden ikke må være til gene for sine omgivelser for eksempel i form af støj, lugt, øget trafik, oplag med videre.
- at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

4. Udstykning

- 4.1 Udstykning skal ske i princippet, som vist på illustrationsplanen side 20 og kortbilag 3.
- 4.2 Åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse mellem 500-800 m².
- Tæt-lav bebyggelse skal udlægges med grundstørrelser mellem 250-400 m².
- 4.3 Ved udstykning skal adgang til fælles opholdsarealer, parkeringsarealer og vejadgang sikres ved deklaration.

5. Vej, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdets etape 1 skal ske fra Lunden som vist på kortbilag 2. Vejadgang til eksisterende bebyggelse skal fortsat have adgang fra Markhaven.
- Vejadgang til lokalplanens etape 2 skal ligeledes ske fra Lunden. Se kortbilag 2.
- 5.2 Nye veje skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Nye veje udformes til kørsel med lav hastighed (maksimalt 30 km/t).
- 5.4 Der skal etableres stier igennem de rekreative grønne områder i princippet, som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Alle stier og veje skal være offentligt tilgængelige.

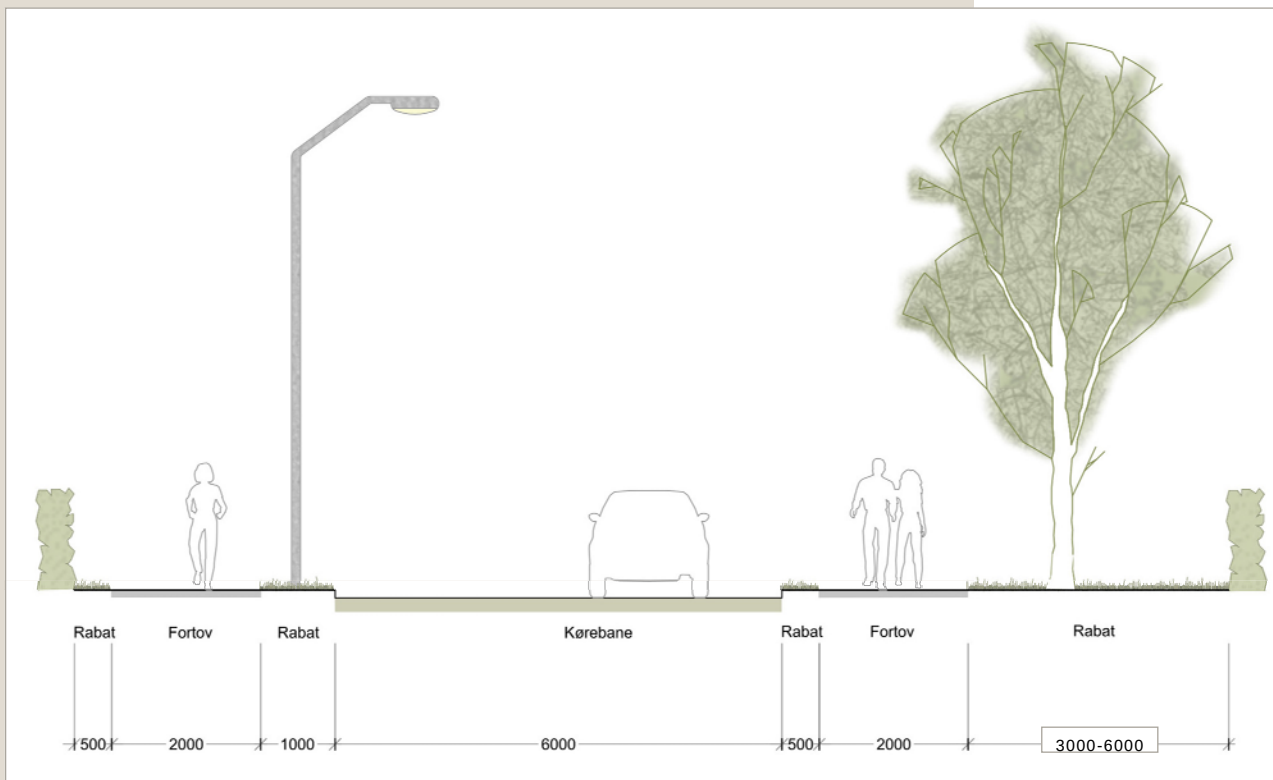
Stamvejen

- 5.6 Stamvejen udlægges i 15-18 meters bredde, med 0,5 meters græsrabat mod skel, 2 meters fortov, 1 meters græsrabat med belysningsarmaturer, 6 meters kørebane, 0,5 meters græsrabat, 2 meters fortov, og 3-6 meters græsrabat med træplantning, jævnfør figur 8, side 22.
- Træplantningen skal være af arter som Bornholmsk Røn og Hanespore Tjørn, med en færdig højde på 6-10 meter. Træerne plantes enkeltvis og i grupper. Bæltet med træer skal tilpasses de lokale plads- og solforhold, og kan således skifte placering fra den ene side af vejen til den anden.
- 5.7 Stamvejens kørebane skal udføres i asfalt med et niveauspring på minimum 5 cm op til fortovet. Niveauspringet skal udføres med kantsten.

Boligvejene

- 5.8 Boligveje skal indrettes til færdsel for både gående, cykler og biler.

Bestemmelser



Figur 8. Principssnit stamvejen.

- 5.9** Boligveje skal udlægges i maksimalt 9 meters bredde med maksimalt 5,5 meters kørebane og grøn rabat i begge sider.

I delområde B1 og B6 må boligveje ligeledes etableres med enkeltsporet 4,5 meters kørebane med lommer langs vejen, som muliggør passage af modkørende køretøjer.

Hvor det er nødvendigt for at muliggøre kørsel med renovationsbiler og lignende, skal kørebane i sving og lignende etableres med supplerende bredde.

Kørebanen skal til den ene side grænse op mod grønt fællesareal. Til den anden side skal der etableres minimum 1,5 meters grøn rabat mod grundene. I delområde B1 må vejen etableres som ensrettet vej.

- 5.10** Boligveje skal udføres i asfalt. Parkeringslommer kan anlægges med græsarmering og skal indrammes med træer og buske.

Stier

- 5.11** Gangstier i friarealerne skal udlægges i 3 meters bredde og anlægges med befæstelse, som understreger den landskabelige karakter, såsom grus eller stenmel.

Den primære sti igennem friarealer skal anlægges med 2 meters befæstelse. Sekundære stier anlægges med en bredde på 1,5 meter. Se kortbilag 2. Ved eventuel etablering af mulige stier, som vist i kortbilag 2 skal disse anlægges med en bredde på 1,5 meter.

- 5.12** Gangstier imellem boliger skal udlægges med en minimums-

bredde på 3 meter, og befæstes med 1,5 meter med kvadratiske eller rektangulære betonsten, klinker, grus eller stenmel.

Parkering

5.13 Ved åben-lav bebyggelse skal der udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig på egen matrikel.

5.14 Ved tæt-lav bebyggelse skal der anlægges areal til 1½ parkeringsplads pr. bolig. Parkering må anlægges som samlet parkering.

Ved samlet parkering skal parkeringspladser gives en grøn karakter med træer og buske.

Parkering skal udlægges i asfalt, græsarmring eller kvadratiske eller rektangulære betonsten.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde B (B1-B6)

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte grund.

Uanset ovenstående kan der ved byggeri i 1½ etage bygges op til 180 m² boligareal pr. grund.

Delområde E

6.2 Eventuel ny bebyggelse i område E må opføres i maksimalt 1½ etage, med en samlet bebyggelsesprocent på maksimalt 30.

Delområde T (T1-T2)

6.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte storparcel. Fælles friarealer kan ikke medregnes.

Delområde D

6.4 Ved åben/lavt byggeri må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for den enkelte grund..

Uanset ovenstående kan der ved byggeri i 1½ etage bygges op til 180 m² boligareal pr. grund.

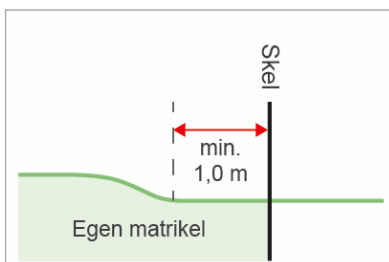
6.5 Ved tæt/lavt byggeri må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for den enkelte storparcel. Fælles friarealer kan ikke medregnes.

Generelt

6.6 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1½ etage og i maksimal højde til tagryg på 7,8 meter. Inden for støjzonen vist i kortbilag 2 må byggeri dog kun opføres i 1 etage.

6.7 I forbindelse med grundenes indretning og vejanlæg må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

Det naturlige terræn skal inden for egen matrikel bevares inden for 1 meter til skel, og der må ikke bruges støttemure til terræn-



Figur. 9. Principsnit af terrænregulering på egen matrikel mod skel

Bestemmelser

regulering. Se figur 9.

Bygningssokler skal placeres i eller over minimumsgulvkoterne angivet i kortbilag 4.

Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fremsendes redegørelse for terrænændringer med eksisterende og fremtidige koter i forbindelse med nyt byggeri og anlæg af veje.

- 6.8** Ved de på kortbilag 2 markerede levende hegn må der ikke etableres ejendomsskel nærmere end 6 meter fra midten af hegn.
- 6.9** Det på kortbilag 2 markerede afstandsbælte til Lunden i område B2 og B3, som vist på kortbilag 2, må ikke bebygges og kan ikke medregnes som friareal.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** For at sikre bebyggelsen en fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialers evne til at patinere på naturlig måde er i højsædet, må synlige dele af facaden eller taget ikke fremstå med karakter af plastmateriale eller trykimprægneret træ. Dette betyder, at trykimprægneret træ skal males, og at plastvinduer skal have smalle profilerede sprosser.
- 7.2** Beboelsesbygninger skal fremstå i træ, natursten, blank mur, pudset eller vandskuret.
- Bygningernes farve skal holdes i den klassiske jordfarveskala, hvid eller sort samt disse farvers indbyrdes blanding, jævnfør bilag 5. Mindre dele af bygningen kan tillades i andre farver.
- Hvis beboelsesbygninger opføres i træ, må de ikke fremstå som bjælkehus (laftehus eller rundtømmerhus).
- 7.3** Tage må ikke udføres i reflekterende materialer dog undtaget solceller og/eller solfangere, der tillades, såfremt disse integreres i bygningens arkitektur eller opstilles således at helhedsindtrykket bevares.
- 7.4** Tage kan udføres med tegl, skifer, græs, sedum eller lignende samt betontagsten og tagpap. Tage på garager, carporte og udhuse kan endvidere udføres i tagpap med listeinddækning.
- 7.5** Teknikanlæg ved pumpestationer skal afskærmes i samme facadebeklædninger, som der i øvrigt bruges i området og begrønnes med beplantning.
- 7.6** Der må ikke opsættes synlige, udvendige antenner på ejendommen. Parabolere må kun placeres på terræn. Parabolere må maksimalt være 1 meter i diameter.

8. Bevaringsværdige bygninger

- 8.1** Inden for lokalplanområdets etape 2 ligger et bevaringsværdigt gårdanlæg.

Anlægget består af et stuehus (SAVE værdi 3) og tre udlænger (SAVE værdi 4) og må ikke nedrives, ombygges eller på anden

måde ændres uden byrådets tilladelse. Se kortbilag 2.

Stuehuset

- 8.2** Stuehuset skal fastholdes som afstolpet bindingsværk i mørk farve med kalkede tavl. Alle farver skal basere sig på klassiske jordfarver.

Synlige dele af sokkel syldsten skal enten være ubehandlet natursten eller malet med oxydsort eller kønrøg.

Bindingsværk skal afstolpes med en mørk farve inden for farveskalaen: Brændt umbra, dodenkopf, engelskrød eller nuancer der imellem.

Tavlene skal fremstå tyndpudsede og kalkede i farverne guldokker eller røddokker. Bindingsværket kan også fremstå overkalket – altså med bindingsværk og tavl i samme farve.

Døre og vinduer skal så vidt muligt bevares. Hvor udskiftning af vinduer er nødvendig skal disse erstattes af sidehængte trævinduer med samme opdelinger som de nuværende, med rammer (2-rammede) og sprogser (i 6 ruder).

Vinduer skal udføres som kitfalsvinduer og holdes i blå eller grønne nuancer baseret på pigmenterne kromoxydgrøn eller ultramarinblå.

Udlængerne

- 8.3** Udlængerne skal bevares som blanke mure med gule sten.

Støbejernsvinduer og porte skal bevares.

Ved udskiftning skal tag være med rød vingetegl eller cementskifer dog ikke i form af bølgeplader.

9. Skiltning og belysning

- 9.1** Belysning af veje i lokalplanområdet skal ske med downlight eller parkbelysning i maksimalt 5 meters højde.

Stierne skal belyses med parkarmaturer, maksimalt 3½ meter høje.

- 9.2** Der må kun opsættes skiltning (navn, logo, adresseåbningstider) for de virksomheder, der har adresse inden for lokalplanområdet. Skiltning må ikke ændre områdets karakter af boligområde. Belysning af skilte må ikke være til gene for trafikanter eller naboer.

- 9.4** Der må ikke opstilles flagstænger eller lignende til flagning med virksomheds/reklameflag.

10. Ubebyggede arealer

- 10.1** Friarealet F1 skal fremstå som naturområde med græs og mindre grupper af karakterfulde hjemmehørende landskabstræer. Dette kan for eksempel være arter som vintereg, bæverasp, navr og dugpil, samt grupper af buske såsom dugpil og hvidtjørn. Inden for friarealet skal der etableres områder af mere ple-

Bestemmelser

jet karakter, der skal indrettes og udformes til boldspil, leg og ophold.

- 10.2** Friarealet F2 skal indeholde elementer med karakter af engområde med små lunde af træer af arter som el, tjørn og pil. Dele af området skal have en mere plejet karakter, hvor friarealet skal indrettes og udformes til boldspil, leg og ophold.

- 10.3** I F2 skal friarealet udformes med vandløb og bassiner til håndtering af overfladevand. Regnvandsbassinerne skal være forbundne med hinanden med åbne vandløb/render. Se kortbilag 2 og illustrationsplanen kortbilag 3.

Det nordvestlige rørlagte vandløb kan fritlægges, i princippet som vist på kortbilag 2. Fritlægningen skal have en landskabelig bearbejdning og ligge som en naturlig forlængelse af et allerede fritlagt vandløb nord for lokalplanområdet.

Hvis fritlægning af det rørlagte vandløb ikke er teknisk muligt, skal der etableres et åbent vandløb/render og bassiner, i princippet som vist på kortbilag 2.

- 10.4** Vandløb og regnvandsbassiner skal have en landskabelig karakter og fremstå som vådeng med naturlig vegetation. Regnvandsbassinerne udformes som "våde bassiner", så de fremtræder med vandspejl.

Langs åbne vandløb/render skal der udformes arealer som lavninger til ekstra volumen til håndtering af overfladevand, se figur 3 side 13 og figur 10. Skråninger i lavninger udformes med en stigning på maksimalt 1:8, som vist på principsnit figur 11.

Skråninger i regnvandsbassiner udformes med en stigning på maksimalt 1:5, som vist på principsnit figur 11.

Skråninger i vandløb/render udformes med en stigning på maksimalt 1:5 og 1:8, som vist på principsnit figur 11.

For at muliggøre adgang for maskinel til vedligeholdelse af vandløb/render skal der langs den ene side af vandløbet holdes en afstand på minimum 8 meter til skel på den ene side og minimum 2 meter på den anden side. Afstandskrav til vedligehold af det rørlagte vandløb skal være 4 meter til begge sider.

Der må ikke terrænbearbejdes inden for en afstand af 3 meter fra de eksisterende matrikelstel.

- 10.5** Afledning af vand til vandløbet nord for lokalplanområdet skal ske, så der ikke ændres på tilstanden af vandløbet, herunder at der ikke ændres på eksisterende dræningsdybde opstrøms, nord for lokalplanområdet.

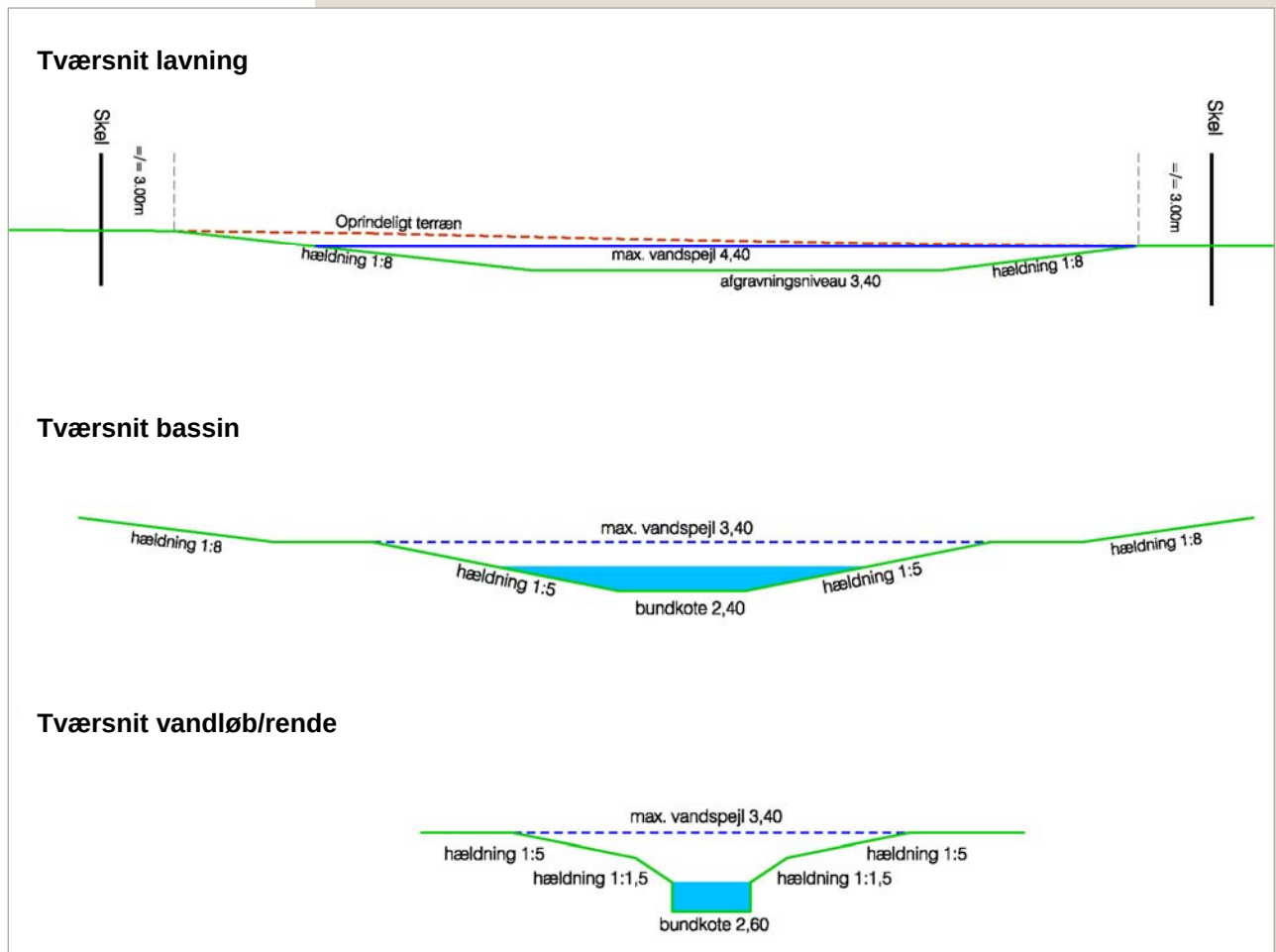
- 10.6** Inden for delområderne D, B3 og B6 skal der etableres grønne områder, i princippet som vist på illustrationsplanen kortbilag 3. De grønne områder skal fremstå med græs og små lunde af træer.

Inden for B6, som vist i kortbilag 2, skal det grønne område indrettes, så det kan benyttes til periodevis opsamling af regnvand.

- 10.7** Såfremt der etableres en afgrænsning mellem private haver og



Figur. 10. Princip for udformning af arealer til ekstra volumen til håndtering af overfladevand. Lysest blå flade illustrerer oversvømmelsesareal ved en 100-års regnhændelse



Figur. 11. Principsnit af lavninger til håndtering af overfladevand, regnvandsbassiner og -render.

offentligt tilgængelige arealer, skal de etableres enten som levende hegn eller klippet hæk. Hæk og levende hegn skal etableres minimum 30 cm inde på egen grund, jævnfør illustrationsplan side 20.

10.8 De på kortbilag 2 viste eksisterende levende hegn skal bevares. Dog kan popler ryddes og erstattes med hjemmehørende arter i en færdig højde på 6-8 meter, som for eksempel tjørn, navr og hyld. Almindelig vedligeholdelse og fornyelse er tilladt.

10.9 Befæstelsesgraden inden for den enkelte matrikel må ikke overstige 30 %.

10.10 Transformerstationer, master og kabelskabe skal integreres i bebyggelsen ved, at de indarbejdes i indhak eller lommer, sådan at de ikke fremstår dominerende i vejrum, friarealer og stipassager.

Teknikanlæg ved pumpestationer skal afskærmes mod nabo og vej med hæk eller levende hegn.

10.11 Lastbiler og andre biler over 3500 kg, campingvogne, trailere, ikke indregistrerede biler samt både må ikke opbevares på fælles parkeringspladser, veje eller på andre fælles ubebyggede arealer.

Bestemmelser

- 10.12** Affald skal håndteres på egen grund eller private dertil indrettede fællesarealer.

11. Grundejerforening

- 11.1** I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde for nye områder indenfor lokalplanens område.

Formålet er at drive og vedligeholde fælles friarealer og anlæg, veje og stier, tekniske anlæg, regnvandsbassiner og -render, fritlagte vandløb, vådenge og lignende, som ikke vedligeholdes af de respektive forsyningsselskaber, som vist på kortbilag 2 og 3.

Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af byrådet.

Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når halvdelen af delområderne inden for etape 1 er taget i brug, eller når Odense Kommune kræver det.

Herudover kan der for de enkelte delområder etableres grundejerforeninger, der varetager forhold, som ikke reguleres af den fælles grundejerforening.

12. Forudsætninger for ibrugtagningen

- 12.1** Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles veje, fælles parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt. Regnvandsbassiner- og render og nedsænkede arealer til håndtering af regnvand skal være etableret.

Fælles friarealer skal senest være anlagt førstkommande vækstsæson efter at den/de bebyggelser, der støder op til arealet er etableret. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varmeforsyning og offentligt spildevandsanlæg.

13. Lokalplanens varige retsvirkninger

Bebyggelse/anvendelse

Efter Odense Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen jf. § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Dispensation

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Servitutter og lokalplaner

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Påtegning

Godkendt til offentliggørelse af By- og Kulturudvalget den 20. juni 2017.

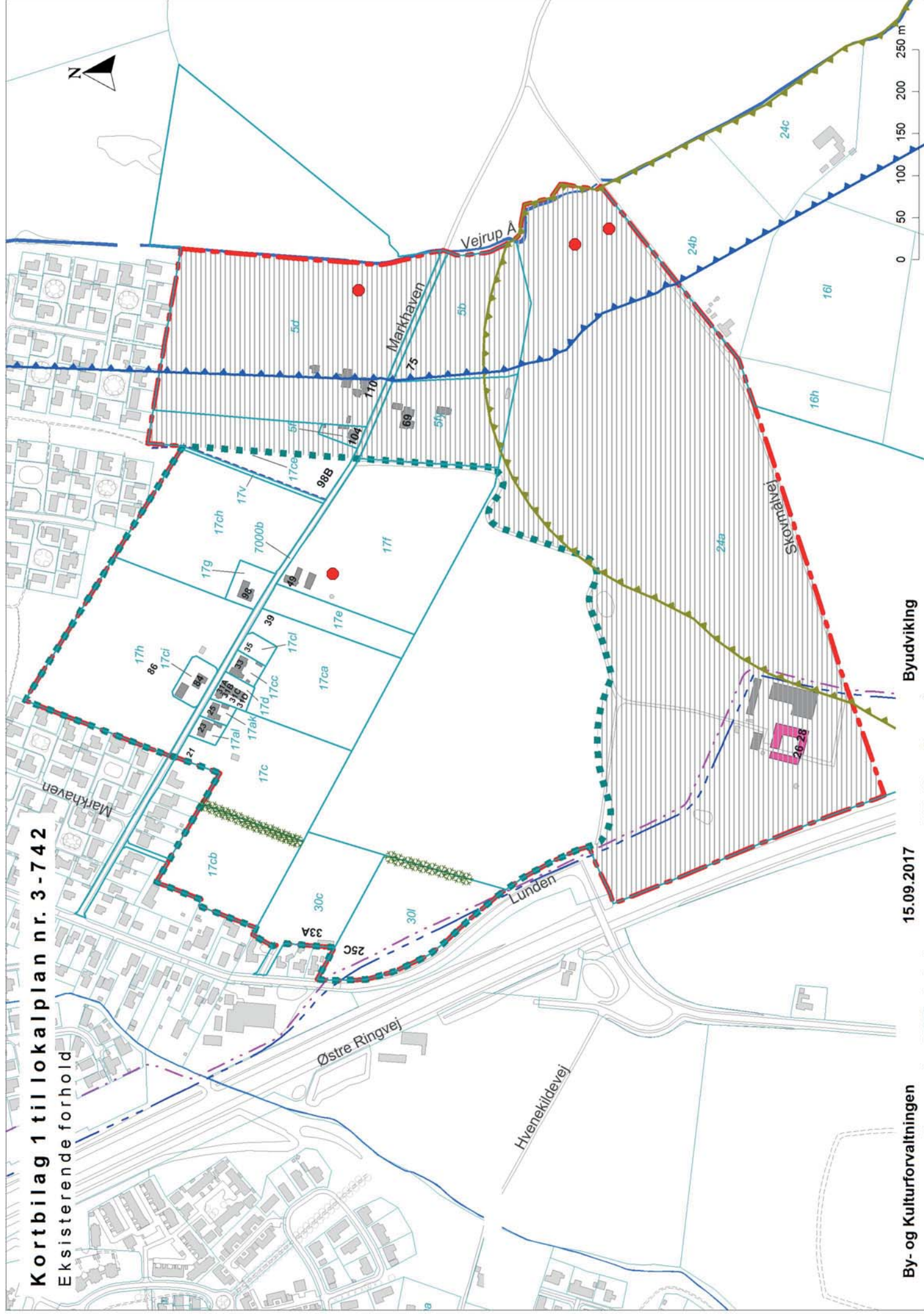
Lokalplanforslaget offentligt fremlagt fra den 28. juni til den 26. august 2017.

Lokalplanen endeligt vedtaget af Odense Byråd den 1. november 2017

Lokalplanens retsvirkninger trådte i kraft ved indlæsning i PlansystemDK den 7. november 2017.

Kortbilag 1 til lokalplan nr. 3-742

Eksisterende forhold



Kortbilag 1 til lokalplan nr. 3-742

Eksisterende forhold

Signaturer:

	Grænse for lokalplanens område
	Grænse etape 1
	Matrikelskel
	Etape 2
	Bevaringsværdige bygning
	Eksisterende levende hegn
	Skovbyggelinie
	Åbeskyttelseslinie
	Naturgasledning
	Fjernvarmeledning - vest
	Fjernvarmeledning - nord/øst
	Vandboringer til erhvervs- og husholdningsvinding
1 : 5500	Målforhold

Kortbilag 2 til lokalplan nr. 3-742

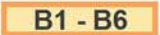
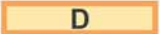
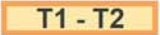
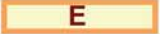
Fremtidige forhold



Kortbilag 2 til lokalplan nr. 3-742

Fremtidige forhold

Signaturer:

	Grænse for lokalplanens område
	Grænse etape 1
	Boligområde åben - lav
	Boligområde åben-lav og / eller tæt-lav
	Boligområde tæt - lav
	Eksisterende boligområde åben - lav
	Friareal
	Friareal
	Afstandsbælte til Lunden
	Støjzone for byggeri i max. 1 etage
	Eksisterende bebyggelse
	Bevaringsværdige bygninger
	Reserveret til teknisk anlæg
	Regnvandsbassin og vandløb
	Eksisterende levende hegn som bevares
	Adgangsvej etape 1
	Stiforbindelse primær
	Stiforbindelse sekundær
	Mulig stiforbindelse
	Vejadgang primær
	Vejadgang boligområde
	Etape 2
	Boligområde - etape 2
	Adgangsvej etape 2
	Vejadgang boligområde - etape 2

1 : 5500

Målforhold

Kortbilag 3 til lokalplan nr. 3-742

Illustrationsplan - etape 1



Kortbilag 4 til lokalplan nr. 3-742

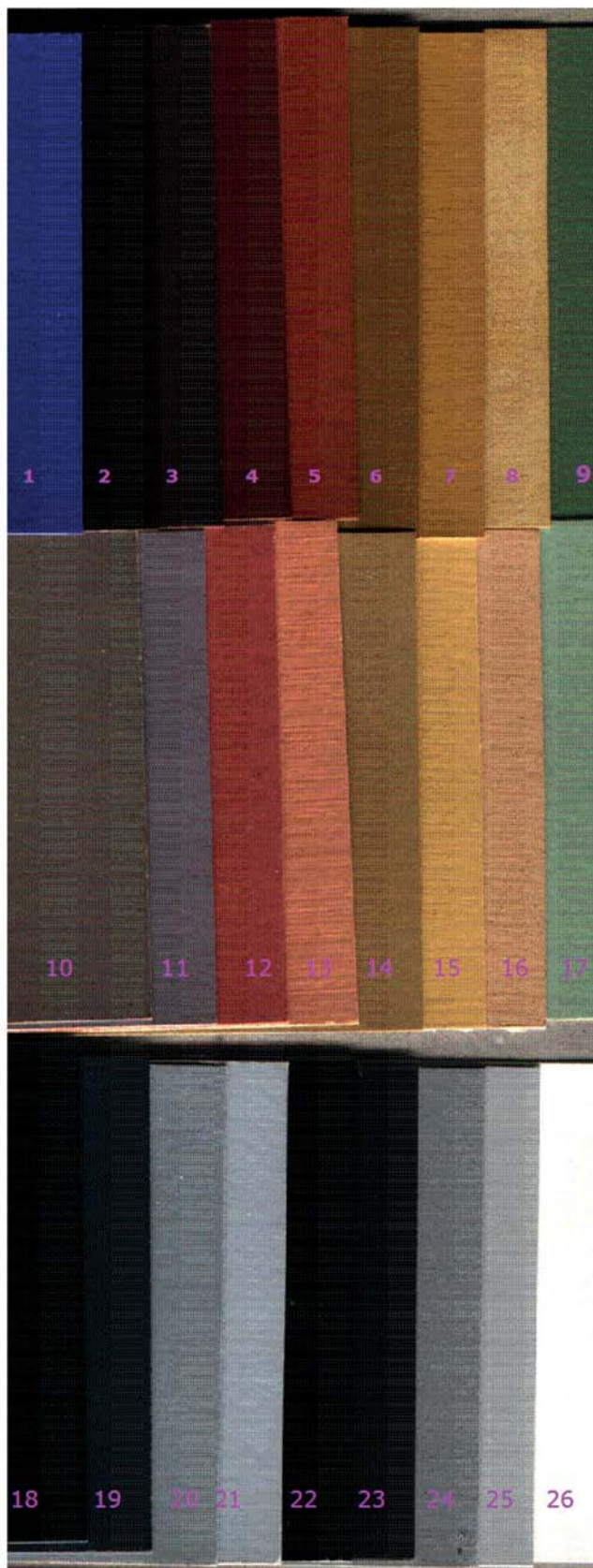
Sokkelkoter



Område for angivelse af minimum gulvkote

Bilag 5 til lokalplan nr. 3-742

Jordfarveskala



Den "klassiske" jordfarveskala

Da dette er en kopi af Raadvadcentrets farvekort er farvegengivelsen kun vejledende.

Der henvises til de originale farvekort.

Kort 1: Ultramarin er kun pyntelister.

Mættende farver (oprørt i kalkvand):

- Kort 1: Ultramarin. *Fremstillet syntetisk fra 1826*
- Kort 2: Brændt umbra
- Kort 3: Caput mortuum (dodenkopf)
- Kort 4: Oxydrød
- Kort 5: Rød okker (brændt okker)
- Kort 6: Rå siena
- Kort 7: Gul okker
- Kort 8: Jernvitriolkalk (jernsulfat, ikke et pigment)
- Kort 9: Grøn jord

Kalktonede farver (oprørt i hvidtekalk):

- Kort 10: Lys brændt umbra
- Kort 11: Lys caput mortuum
- Kort 12: Lys oxydrød
- Kort 13: Lys rød okker
- Kort 14: Lys rå siena
- Kort 15: Lys gul okker
- Kort 16: Lys jernvitriolkalk
- Kort 17: Lys grøn jord

Kold gråskala

- Kort 18: Kønrøg, mættet, oprørt i kalkvand
- Kort 19: Mørkegrå, kalktonet kønrøg
- Kort 20: Mellemgrå, kalktonet kønrøg
- Kort 21: Lysegrå, kalktonet kønrøg

Varm gråskala

- Kort 22: Oxydsort, mættet, oprørt i kalkvand
- Kort 23: Mørkegrå, kridttonet oxydsort
- Kort 24: Mellemgrå, kridttonet oxydsort
- Kort 25: Lysegrå, kridttonet oxydsort

Hvidt:

- Kort 26: Hvidtekalk

